PERSPECTIVES DU MARCHÉ DE L'HABITATION

Saint John, Moncton et Fredericton

Société canadienne d'hypothèques et de logement
www.schl.ca

VOLUME 1, NUMÉRO 1
PRINTEMPS 2005

Les mises en chantier demeureront nombreuses en milieu urbain cette année

De bas taux hypothécaires, l'urbanisation et de bonnes conditions sur le marché du travail sont considérés comme les principaux facteurs qui continueront à alimenter la construction résidentielle dans les centres urbains en 2005 et en 2006.

Entre1996 et 2001, le Nouveau-Brunswick a vu sa population diminuer pour la première fois de son histoire. Durant cette période, le nombre de Néo-Brunswickois a régressé de 1,2 % pour s'établir à 729 498. Il a toutefois augmenté dans les agglomérations de recensement (AR) de Fredericton et de Moncton, ce qui témoigne de mouvements migratoires vers les grandes villes. Cette urbanisation continuera à avoir une incidence positive sur la demande de logements dans certaines grandes agglomérations. Dans le nord du Nouveau-Brunswick, les mises en chantier en milieu urbain demeureront relativement peu nombreuses car les centres qui s'y trouvent, comme Bathurst et Campbellton, souffrent toujours de soldes migratoires négatifs. La diminution de la construction résidentielle dans les petits centres n'exercera toutefois pas une grande influence sur le nombre total de mises en chantier en milieu urbain prévu pour 2005 et 2006. Edmundston, Campbellton, Bathurst et Miramichi représentent moins de 10 % de l'ensemble des logements construits dans les centres urbains du Nouveau-Brunswick.

Selon nos prévisions, le total des mises en chantier dans les centres urbains du Nouveau-Brunswick s'élèvera à 2 660 en 2005, puis descendra à 2 420 en 2006. La baisse se fera sentir tant dans le segment des maisons individuelles que dans celui des collectifs. On prévoit qu'entre 2005 et 2006, le nombre de mises en chantier en milieu urbain passera de 1 700 à 1 650 dans le premier cas, tandis qu'il descendra de 960 à 770 dans le second cas. Sur le sous-marché des collectifs, le repli sera essentiellement attribuable à un ralentissement de l'activité dans la région de Moncton, où les taux d'inoccupation demeureront relativement élevés.

SOMMAIRE

SAINT JOHN

2 L'emploi devrait progresser durant l'horizon prévisionnel

2 La construction résidentielle demeurera robuste

MONCTON

3 La tendance à la hausse se maintiendra sur le marché du travail

3 Les mises en chantier de logements collectifs reprendront en 2005

3 Autre année record pour le marché de la revente en 2005

FREDERICTON

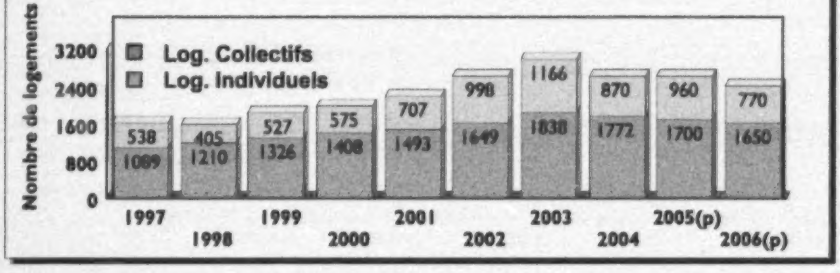
4 La croissance économique sera alimentée par de grands chantiers

4 Autre année record pour les courtiers immobiliers en 2005

4 Ralentissement des mises en chantier de collectifs

S.I.A.® est une marque d'accréditation enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble.

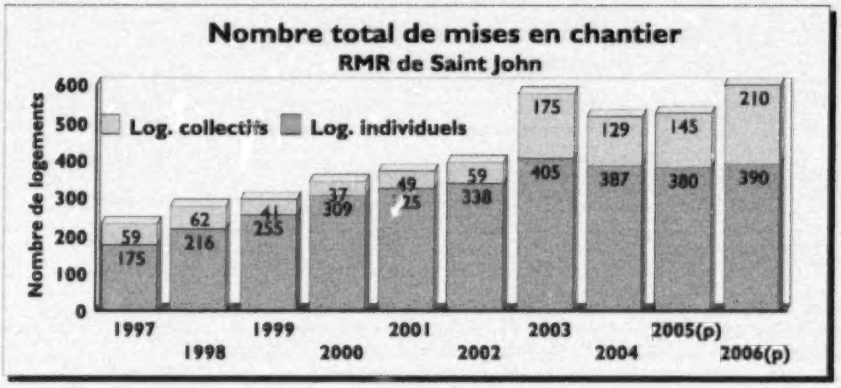
Nombre total de mises en chantier
Centres urbains du Nouveau-Brusnwick



Canada

SCHL CMHC
AU COEUR DE L'HABITATION

Saint John



L'emploi devrait progresser durant l'horizon prévisionnel

En 2004, l'emploi a été propulsé à de nouveaux sommets dans la région métropolitaine de recensement (RMR) de Saint John, une hausse de plus de 1 600 emplois ayant été enregistrée par rapport à 2003. Des postes ont été créés dans un vaste éventail de branches d'activité, notamment le commerce, les services, la fabrication, les transports et l'entreposage, les communications et les services publics. La croissance de l'emploi dans beaucoup de domaines prouve clairement que l'économie de Saint John n'a jamais été aussi diversifiée. En 2005, le nombre mensuel d'emplois dans la RMR s'est établi à 62 900 en moyenne durant le premier trimestre; il est donc nettement supérieur au chiffre correspondant de 2004, à savoir 60 633. De surcroît, la hausse est entièrement attribuable à la progression de l'emploi à plein temps. De grands chantiers, comme la remise à neuf de la centrale nucléaire de Point Lepreau et la construction d'une usine de gaz naturel liquéfié – projets étant encore activement étudiés – pourraient entraîner une formidable création d'emplois et une grande croissance économique à Saint John. En somme, on s'attend à ce que le marché du travail de Saint John se développe au cours de la période visée par les prévisions. À mesure que les conditions s'amélioreront, le nombre de ménages qui quittent Saint John devrait diminuer. En fait, il est fort probable que le solde migratoire devienne positif dans la RMR au cours des prochaines années si jamais les projets de la centrale de Point Lepreau et de l'usine de gaz naturel liquéfié se concrétisaient.

La construction résidentielle demeurera robuste

L'expansion de l'économie et de l'emploi aura une incidence positive sur le marché de l'habitation. Le nombre total de mises en chantier de logements devrait augmenter à Saint John pour s'établir à 525 en 2005 et à un sommet de 600 en 2006. L'intensification de l'activité sera attribuable à une hausse dans le segment des collectifs. Grâce à l'accroissement de la demande de jumelés et à l'augmentation du nombre d'ensembles locatifs pouvant être construits dans le cadre du programme de logements abordables, les mises en chantier de logements collectifs dépasseront le cap des 200 en 2006. Malgré la progression prévue des mises en chantier de logements locatifs, le taux d'inoccupation ne devrait pas diminuer de beaucoup. Les mises en chantier de maisons individuelles devraient demeurer fortes dans une perspective historique tant en 2005 qu'en 2006. Toutefois, bien des acheteurs éventuels opteront pour un logement existant. Une hausse du prix des logements neufs et une progression de l'offre de logements existants comptent au nombre des principaux facteurs qui contribueront à la vigueur continue du marché de la revente au cours de l'horizon prévisionnel. Selon nos prévisions, les ventes S.I.A.® et le prix S.I.A.® moyen battront des records en 2005 : 1 650 transactions seront conclues, à un prix moyen de 120 000 $. L'activité sur le marché de la revente ralentira en 2006; la montée des prix des habitations et des taux hypothécaires en sera en partie responsable.

SOMMAIRE DES PRÉVISIONS

RMR de Saint John

	2001	2002	2003	2004	2005*	2006*	Var. en %
MARCHÉ DU NEUF							
Total des mises en chantier	374	397	580	516	525	600	14,3%
Maisons individuelles	322	330	395	374	360	350	-2,8%
Maisons usinées**	3	8	10	13	20	40	100,0%
Logements collectifs	49	59	175	129	145	210	44,8%
Prix moyen des logements neufs	148 000 $	171 400 $	177 800 $	185 800 $	189 000 $	192 000 $	1,6%
Taux d'inoccupation	5,6%	6,3%	5,2%	5,8%	5,5%	5,0%	
MARCHÉ DE LA REVENTE							
Ventes S.I.A.®	1510	1505	1636	1612	1650	1600	-3,0%
Prix de vente moyen®	97 348 $	103 544 $	106 475 $	116 836 $	120 000 $	122 000 $	1,7%

* Prévisions ** Sections individuelles situées dans des collectivités offrant des baux fonciers.

Moncton

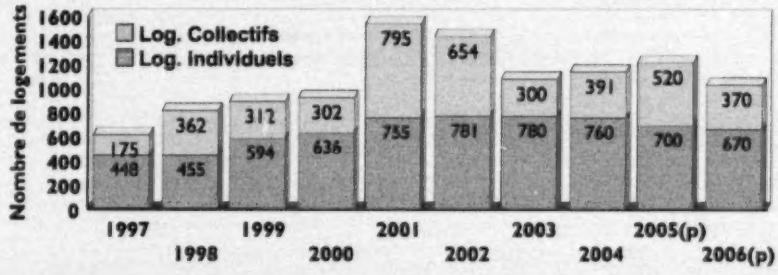
La tendance à la hausse se maintiendra sur le marché du travail

Dans l'agglomération de Moncton, l'emploi a connu un début d'année plutôt lent en 2005. Au premier trimestre, il n'a pu maintenir le rythme de croissance trépidant inscrit à la période correspondante de 2004. Toutefois, bon nombre d'entreprises ont déjà indiqué qu'elles prendraient de l'expansion en 2005 et embaucheraient des travailleurs. En outre, la construction du nouveau pont Gunningsville entre Riverview et le centre-ville de Moncton, la nouvelle école francophone à Moncton, l'aménagement du centre-ville de Dieppe et l'agrandissement des parcs industriels stimuleront la croissance de l'économie et de l'emploi en 2005. La demande de logements sera influencée par l'amélioration des infrastructures et la construction de nombreux bâtiments commerciaux.

Les mises en chantier de logements collectifs reprendront en 2005

En 2004, les mises en chantier de logements collectifs avaient considérablement diminué dans l'agglomération de Moncton. L'an dernier, la plupart des constructeurs avaient consacré leur énergie à l'achèvement des ensembles débutés en 2003, au lieu d'en commencer de nouveaux. En fait, 1 167 logements collectifs ont été terminés en 2004, contre seulement 323

Nombre total de mises en chantier
AR de Moncton



l'année précédente. Cette hausse des achèvements est considérée comme l'un des principaux facteurs à l'origine de la montée du taux d'inoccupation, qui s'est fixé à 5 % en octobre 2004. Il faut remonter à octobre 1998 pour observer un taux aussi élevé dans l'agglomération. Depuis l'automne 2004, la construction a considérablement ralenti à Moncton. Au premier trimestre de 2005, 48 logements collectifs ont été achevés, comparativement à 613 durant la même période l'an dernier. Il restait donc seulement 152 logements collectifs en construction à la fin de mars, alors qu'il y en avait eu 344 un an plus tôt. Ces chiffres laissent supposer que les mises en chantier de collectifs reprendront de plus belle en 2005. Par contre, l'activité sera essentiellement axée sur les jumelés et les copropriétés et sur les ensembles qui seront financés dans le cadre du programme de logements abordables. Le nombre de logements locatifs mis en chantier demeurera faible dans une perspective historique en raison de taux d'inoccupation relativement élevés.

Autre année record pour le marché de la revente en 2005

Il semble évident qu'à partir de maintenant, les taux hypothécaires ne peuvent que monter. Ils demeureront toutefois bas en regard des données historiques, malgré les légères hausses prévues pendant la période visée par les prévisions. Les acheteurs éventuels continueront donc à tirer parti des faibles coûts d'emprunt et du nombre élevé d'inscriptions pour acquérir un logement. À la fin mars, les inscriptions courantes avaient augmenté de près de 9 %, et ce, malgré l'accroissement de plus de 3 % du cumul des ventes en regard du sommet inégalé enregistré un an auparavant. Grâce à un marché du travail robuste, à l'immigration, à de bas taux hypothécaires, à un vaste éventail d'inscriptions et à une hausse du prix des logements, le marché de l'existant enregistrera une autre année record en 2005, sur les plans des ventes S.I.A.® et du prix moyen.

SOMMAIRE DES PRÉVISIONS
AR de Moncton

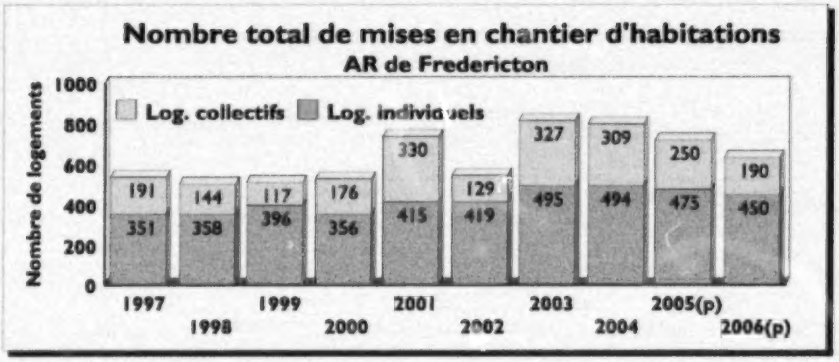
	2001	2002	2003	2004	2005*	2006*	Var. en %
MARCHÉ DU NEUF							
Total des mises en chantier	938	1550	1435	1151	1270	1040	-18,1%
Maisons individuelles	510	614	647	657	600	550	-8,3%
Maisons usinées**	126	141	134	103	150	120	-20,0%
Logements collectifs	302	795	654	391	520	370	-28,8%
Prix moyen des logements neufs	138 650 $	144 000 $	150 200 $	164 733 $	170 000 $	175 000 $	2,9%
Taux d'inoccupation	1,6%	2,3%	2,9%	5,0%	4,8%	4,0%	
MARCHÉ DE LA REVENTE							
Ventes S.I.A.®	1666	1763	1861	2028	2200	2250	2,3%
Prix de vente moyen®	92 428 $	99 942 $	104 577 $	113 096 $	118 000 $	120 000 $	1,7%

* Prévisions ** Sections individuelles situées dans des collectivités offrant des baux fonciers.

Fredericton

La croissance économique sera alimentée par de grands chantiers

Dans l'agglomération de Fredericton, une moyenne mensuelle de 45 166 emplois a été enregistrée au cours du premier trimestre de 2005, ce qui représente une légère baisse en regard de celle de 46 400 observée à la période correspondante de l'an dernier. Ce repli était principalement attribuable à une chute des emplois à plein temps. Toutefois, de nouveaux chantiers de construction – comme celui du e-Plex au centre-ville de Fredericton, de patinoires pour hockey intérieures et de casernes de pompier – soutiendront la croissance économique dans la région de la capitale durant la période visée par les prévisions. Non seulement ils créeront des emplois, mais ils stimuleront également la confiance des consommateurs. On s'attend par conséquent à ce que la création d'emplois reprenne de la vigueur plus tard dans l'année. De bonnes conditions sur le marché du travail continueront à attirer des travailleurs dans la région, alimentant ainsi la demande de logements.



Autre année record pour les courtiers immobiliers en 2005

Un marché du travail fort, l'immigration et de bas taux d'intérêt continueront à stimuler le marché de la revente en 2005. On prévoit une autre année record tant pour les ventes que pour le prix moyen. Une hausse des inscriptions et un écart grandissant entre le prix des logements neufs et celui des logements existants sont deux autres facteurs qui feront monter l'activité sur ce marché à des niveaux records. Toutefois, le rythme observé l'an dernier ne pourra vraisemblablement pas être maintenu. On s'attend à ce que la croissance des ventes et du prix moyen soit de beaucoup inférieure à celle signalée en 2004. La robustesse du marché de la revente se traduira par une faible diminution des mises en chantier de maisons individuelles durant l'horizon prévisionnel.

Ralentissement des mises en chantier de collectifs

Même s'il demeurera élevé dans une perspective historique, le nombre de mises en chantier de logements collectifs devrait régresser durant la période visée par les prévisions en raison d'une hausse des taux d'inoccupation et de conditions intéressantes sur le marché des habitations pour propriétaire-occupant. On prévoit qu'il y aura 250 mises en chantier de logements collectifs en 2005 et 190, en 2006.

SOMMAIRE DES PRÉVISIONS

AR de Fredericton

	2001	2002	2003	2004	2005*	2006*	Var. en %
MARCHÉ DU NEUF							
Total des mises en chantier	745	548	822	803	725	640	-11,7%
Maisons individuelles	344	327	405	401	375	350	-6,7%
Maisons usinées**	71	92	90	93	100	100	0,0%
Logements collectifs	330	129	327	309	250	190	-24,0%
Prix moyen des logements neufs	138 200 $	156 600 $	165 000 $	188 900 $	190 000 $	192 000 $	1,1%
Taux d'inoccupation	1,5%	0,9%	1,6%	3,7%	4,0%	3,5%	
MARCHÉ DE LA REVENTE							
Ventes S.I.A.®	1384	1474	1655	1923	2000	1975	-1,3%
Prix de vente moyen®	105 818 $	105 245 $	115 229 $	119 191 $	123 000 $	126 000 $	2,4%

* Prévisions ** Sections individuelles situées dans des collectivités offrant des baux fonciers.

Perspectives du marché de l'habitation est publié deux fois l'an pour les marchés de **Saint John, Fredericton et Moncton.** L'abonnement annuel coûte 40 $, taxes en sus. La publication est également offerte en anglais. Pour en savoir davantage ou pour vous abonner, veuillez communiquer avec **Michele Clark, du Centre d'affaires de l'Atlantique, au 902-426-4708.** *N° de commande : 7372FE*

This document is also available in English. Please contact Michele Clark at the Atlantic Business Centre at 902-426-4708.

© 2005. Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La reproduction, le stockage dans un système de recherche documentaire ou la transmission d'un extrait quelconque de cette publication, par quelque procédé que ce soit, tant électronique que mécanique, par photocopie, enregistrement ou autre moyen, sont interdits sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement. Sans que ne soit limitée la généralité de ce qui précède, il est de plus interdit de traduire un extrait de cette publication sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement. Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur des sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.